

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

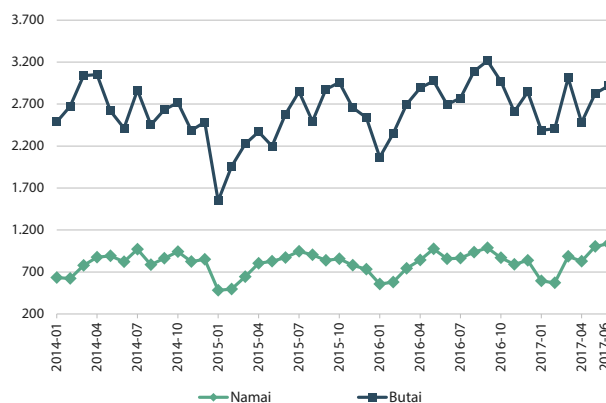
2017 metų antrojo ketvirčio Lietuvos būsto rinkos aktyvumo rodikliai iš esmės išsilaikė pasiektose aukštumose. Nors butų sandorių kiekis, palyginti su praėjusiais metais, šiek tiek sumažėjo, tačiau pagal rezultatyvumą šių metų antrasis ketvirtis yra vienas geriausių per pastaruosius 10 metų (lyginant su ankstesnių metų antruoju ketvirčiu). Tuo tarpu namų rinkoje šių metų antrąjį ketvirtį fiksuojami rekordiniai aktyvumo rodikliai. VĮ Registrų centro duomenimis, per šių metų antrąjį ketvirtį **Lietuvoje** sudaryta **4% mažiau** butų ir beveik **7% daugiau** namų pirkimo-pardavimo sandorių, palyginti su 2016 metų antruoju ketvirčiu. 2017 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 957 namų ir 2.741 butų sandorių. Šių metų pirmąjį pusmetį daugiausiai namų sandorių užfiksuota birželį ir tai yra didžiausias rodiklis nuo pat 2007 metų.

Šių metų antrąjį ketvirtį šalies didmiesčiuose fiksuojamas nuosaikus būsto kainų augimas. Sparčiausias kainų augimas per šių metų balandį, gegužę ir birželį buvo užfiksuotas Kaune, kur butų kainos vidutiniškai ūgtelėjo **1,2%**. **Vilniuje** butų kainos per tą patį laikotarpį augo **0,7%**, **Šiauliuose** – **0,6%**, **Panevėžyje** – **0,5%** ir **Klaipėdoje** – **0,4%**.

Nedideliais tempais, bet nuolat augančios būsto pardavimo kainos tuo pačiu didina ir paskolų apimtį, kurios jau pasiekė naujas aukštumas. Lietuvos banko duomenimis, per 2017 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje suteikta naujų būsto paskolų už **369 mln. eurų** ir tai yra **21% daugiau** nei jų buvo suteikta per šių metų pirmąjį ketvirtį ir **12% daugiau** nei per tą patį 2016 metų laikotarpį. Tai yra didžiausias ketvirčio rodiklis nuo pat 2008 metų pabaigos. Augančios būsto kainos bei stabili situacija būsto finansavimo sektoriuje lemia augantį būsto paskolų vaidmenį rinkoje. Nepaisant pastaruoju metu ir toliau fiksuojamo tarpbankinių palūkanų normų mažėjimo (pvz., EURIBOR, LIBOR EUR), bendra būsto paskolos kaina naujai besiskolinantiems iš esmės nusistovėjo ir pastaruoju metu net rodė nedidelį augimą. Lietuvos banko duomenimis, naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma eurais šių metų pirmąjį pusmetį vidutiniškai sudarė 2,0% (2016 metų pirmąjį pusmetį – 1,94%, 2016 metų antrąjį pusmetį – 1,97%). Tačiau net ir šiek tiek išaugusi būsto paskolos kaina (tikėtina dėl pastaruoju metu kreditavimo įstaigų siūlomų šiek tiek didesnių būsto paskolų maržų) išlieka itin patraukli bei toliau vilioja potencialius pirkėjus pasinaudoti palankia galimybe.

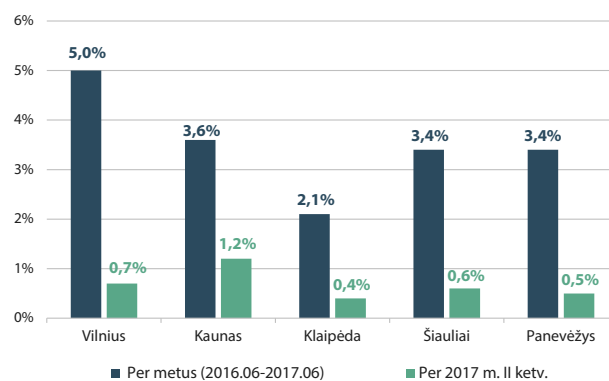
Žvelgiant į pastaraisiais metais sparčiai besiplečiantį naujo būsto segmentą, bendros naujų butų pardavimo apimtys šalies didmiesčiuose šių metų antrąjį ketvirtį buvo mažiausios nuo 2015 metų pabaigos. „Ober-Haus“ duomenimis, per šių metų antrąjį ketvirtį **penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose** tiesiogiai iš statytojų buvo nupirkta arba rezervuota **1.224** naujos statybos butai jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose namuose. Tai yra 16% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų pirmąjį ketvirtį ir 14% mažiau nei buvo realizuota per 2016 metų antrąjį ketvirtį.

SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



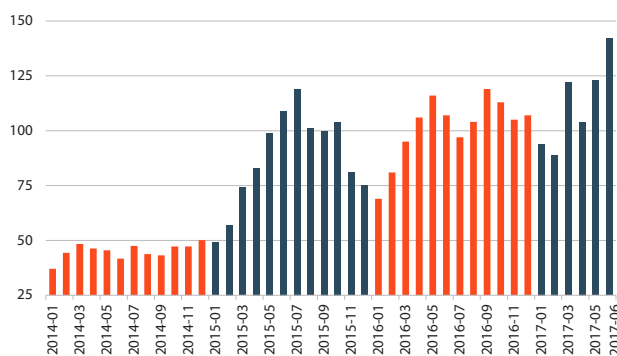
Šaltinis: VĮ Registrų centras / 2014 - 2017 m.

VIDUTINIAI BUTŲ KAINŲ POKYČIAI



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2017 II ketv.

NAUJOS BŪSTO PASKOLOS FIZINIAMS ASMENIMS (Lietuvoje, mln. Eur)



Šaltinis: Lietuvos bankas, ECB / 2014 - 2017 m.

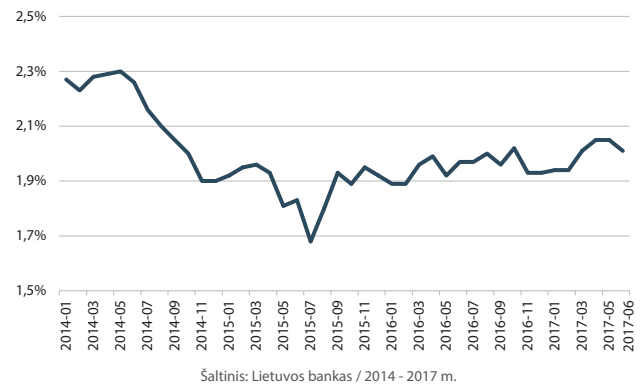
GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

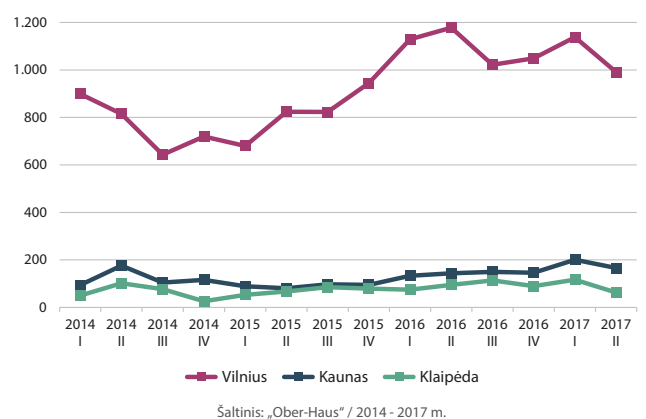
Bendriems šalies didmiesčių rodikliams įtakos turėjo ir naujo būsto kiekiu pirmaujanti sostinė, kurioje fiksuojami mažiausios naujo būsto pardavimo apimtys per paskutinius penkis ketvirčius. **Vilniuje** per 2017 metų antrąjį ketvirtį buvo parduotas ir rezervuotas **991** naujos statybos butas jau pastatytuose ir statomuose daugiabučiuose. Tai yra 13% mažiau nei jų buvo realizuota per šių metų pirmąjį ketvirtį ir beveik 16% mažiau, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu. Nepaisant smukusių pardavimo apimčių šalies sostinėje, bendri rezultatai nėra nuviliantys. 2016 metais fiksuojamos rekordinės naujų butų pardavimo apimtys sostinėje buvo susijusios ir su sparčiai augusia pasiūla, kurios didžioji dalis planuojama baigti statyti šiais metais. „Ober-Haus“ skaičiais, sostinėje šiais metais turėtų būti baigtos iki 4.300–4.500 naujų butų statybos arba 15–20% daugiau nei jų buvo pastatyta 2016 metais. Atsižvelgiant į tai, kad praėjusiais metais pirkėjai itin aktyviai domėjosi ir pirkė būstą iš šių metų pasiūlos (projektų, kurių statybos pabaiga numatyta 2017 metais), tai šiuo metu butų pasirinkimas šiemet pastatytuose ar planuojamuose baigti daugiabučiuose namuose yra sumažėjęs ir pirkėjams platesnes pasirinkimo galimybes teikia 2018 metais planuojami baigti projektai. Koks bus bendras 2018 metų pasiūlos kiekis Vilniuje, tiksliai pasakyti yra dar per anksti, tačiau vertinant suplanuotus ir pradėtus projektus, šiuo metu neatrodo, kad ateinančių metų pasiūla viršys 2017 metų pasiūlos rodiklius.

Tuo tarpu Kaune naujų butų pardavimo apimtys, lyginant su praėjusiais metais, paaugo. Plėtotojai jau daug drąsiau žvelgia į šį miestą ir šiemet žada pastatyti iki 800 naujų butų. Tai būtų didžiausias pasiūlos kiekis nuo pat 2008 metų, kuris leidžia augti ir pardavimo rodikliams. **Kaune** per 2017 metų antrąjį ketvirtį buvo parduoti arba rezervuoti **166** butai pirminėje rinkoje arba 15% daugiau, palyginti su tuo pačiu praėjusių metų laikotarpiu. **Klaipėdoje** per tą patį laikotarpį buvo parduoti arba rezervuoti **63** nauji butai, t. y. 34% mažiau nei per 2016 metų antrąjį ketvirtį. Mažesnį butų pardavimo kiekį Klaipėdoje lemia ir daug kuklesnės statybų apimtys – šiais metais turėtų būti baigtos ne daugiau nei 300 naujų butų statybos. Nors tai būtų apie 50% daugiau nei jų buvo pastatyta 2016 metais, tačiau per pastaruosius septynerius metus bendros įgyvendintų projektų apimtys (per 2010–2016 metus kasmet vidutiniškai buvo pastatyta 200 butų) rodo dar pakankamai atsargų plėtotojų požiūrį į uostamiesčio rinką (ypatingai lyginant su 2006–2009 metų laikotarpiu, kuomet per metus vidutiniškai buvo pastatyta net virš 900 butų). Palyginimui vidutinis per metus pastatytų butų skaičius 2010–2016 metais Kaune buvo 280 butų, o Vilniuje – 2.100 butų.

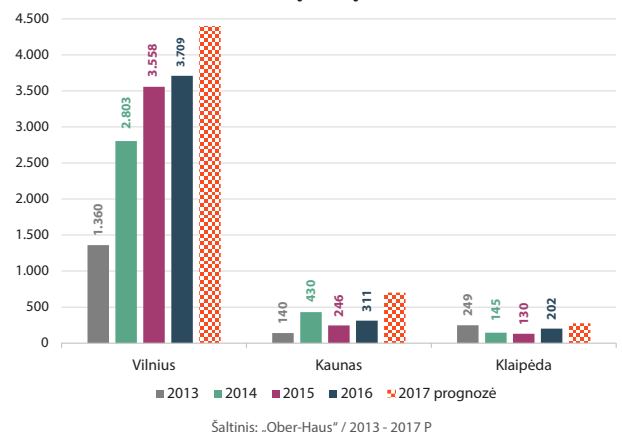
PASKOLŲ (EURAIS) BŪSTUI ĮSIGYTI VIDUTINĖ PALŪKANŲ NORMA LIETUVOJE



PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS (pirminėje rinkoje)



PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS



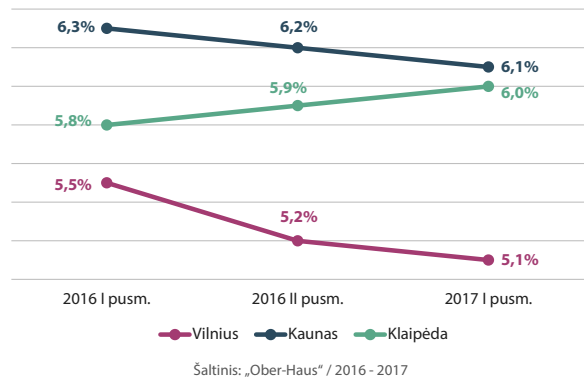
GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2017 II KETV.

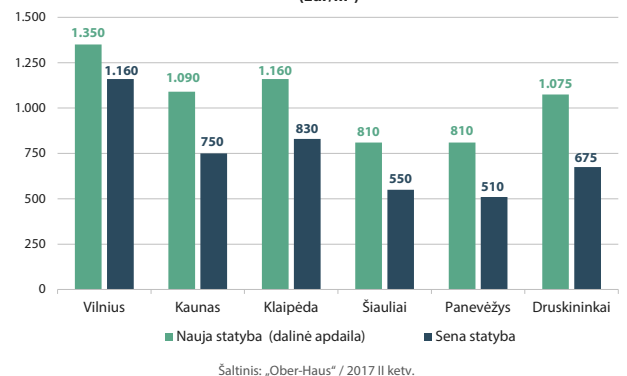
Lyginant būsto kainų pardavimo ir nuomos kainų pokyčius šalies didmiesčiuose, pastaruosiu metu galima matyti jau kitokias tendencijas nei jos buvo fiksuojamos anksčiau. Pavyzdžiui, nuomos rinkoje populiariausių 2 kambarių butų nuomos kainos Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestuose 2011–2016 metais vidutiniškai ūgtelėjo trečdaliu. T. y. buvo fiksuojamas spartus nuomos kainų augimas, o tuo tarpu butų pardavimo kainos per tą patį laikotarpį patyrė įvairaus dydžio nuosmukius bei pakilimus, kurie visuose šiuose miestuose buvo labai skirtingi. Sparčiai augusios butų nuomos kainos pastebimai didino tokio turto investicinę grąžą, kuri šiais metais jau rodo mažėjimo tendencijas. Ryškiausi pokyčiai per metus fiksuojami šalies sostinėje. 2 kambarių butų nuomos kainos per metus Vilniuje (2017 metų pirmąjį pusmetį, palyginti su 2016 metų pirmuoju pusmečiu) išliko stabilios, o tokių butų pardavimo kainos augo daugiau nei 8%. 2017 metų pirmąjį pusmetį Vilniuje tokio turto bendrasis metinis nuomos pelningumas (būsto metinės nuomos ir jo įsigijimo kainos santykis, neskaičiuojant patiriamų turto savininko išlaidų bei mokesčių) sudarė **5,1%** ir buvo 0,4 procentiniu punktu mažesnis nei 2016 metų pirmąjį pusmetį. Tokios pačios tendencijos fiksuojamos ir Kaune. Tokių butų pardavimo kainos per tą patį laikotarpį augo virš 7%, o nuomos kainos – virš 3%, o tai lėmė mažėjantį bendrąjį metinį nuomos pelningumą nuo 6,3% iki **6,1%**. Tuo tarpu Klaipėdoje per metus butų nuomos kainų augimo tempas buvo spartesnis nei pardavimo kainų ir tokių butų pelningumas ūgtelėjo nuo 5,8 iki **6,0%**.

Kadangi Vilniaus ir Kauno būsto rinkos yra spartesnio pardavimo kainų augimo stadijoje, o situacija finansų rinkoje yra itin palanki įsigyjantiems turtą, tai tikėtina kad ir artimiausiu metu bus galima stebėti investicijų grąžos mažėjimą šiuose šalies miestuose (kuomet turto pardavimo kainos auga sparčiau nei nuomos). Tačiau net ir mažėjanti grąža iš turto nuomos vargu ar gali iš esmės atbaidyti norinčius investuoti į būsto nuomos segmentą. Net ir sumažėjusi investicinė grąža vis dar išlieka patraukli ir vilioja potencialius investuotojus ne tik konkrečiomis metinėmis pajamomis ir jų grąžos rodikliais, bet ir augančia turto verte. T. y. investuotojus gali tenkinti mažesni pelningumo rodikliai vien dėl lūkesčių, kad jų turimo turto vertė ateityje augs.

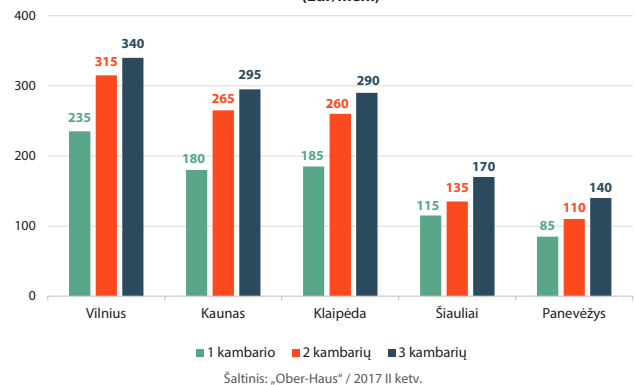
**VIDUTINIS BUTŲ INVESTICINIS PELNINGUMAS
(2 kambarių, 50 m²)**



**VIDUTINĖS BUTŲ PARDAVIMO KAINOS
GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE
(Eur/m²)**



**VIDUTINĖS BUTŲ NUOMOS KAINOS
GYVENAMUOSIUOSE RAJONUOSE
(Eur/mėn.)**



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į **UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas** būtina. Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.